

Sygn. akt I C 1571/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska - Łupina

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 04 września 2018 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. A., W. A.

przeciwko E. S. i D. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. Utrzymuje wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 14 listopada 2017 roku w całości;

II. Kosztami opłaty od sprzeciwu obciąża pozwanych, uznając je za uiszczone w całości;

Sygnatura akt: I C 1571/15

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

W 2013r. przeciwko małżonkom W. A. i J. A. toczyły się liczne postępowania egzekucyjne z wniosku wierzycieli Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. i Banku (...) S.A. w W. (m.in. w sprawach egzekucyjnych Km 2081/11, Km 2448/12, Km 592/13). W toku egzekucji Komornik dokonał zajęcia stanowiącego odrębną własność dłużników - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. K. 5. Termin licytacji nieruchomości został wyznaczony na dzień 19 grudnia 2013r. Zadłużenie powodów wobec wierzycieli wynosiło około 400.000 zł.

(dowód: pisma komorników k. 16-19, przesłuchanie powódki J. A. płyta CD k. 162)

Przed terminem licytacji komorniczej, pod koniec listopada 2013r., do powódki zgłosiły się P. W. i E. M., które zaproponowały pośrednictwo w sprzedaży mieszkania. P. W. zapewniła powódkę, że znalazła nabywcę, który w zamian za mieszkanie zwolni powódkę z długów. Pośredniczki przyprowadziły pozwanych do lokalu celem dokonania oględzin mieszkania.

(dowód: przesłuchanie powódki J. A. płyta CD k. 162, zeznania świadka S. A. płyta CD k. 162)

W dniu 6 grudnia 2013r. przed notariuszem K. T. prowadzącą kancelarię notarialną w R. J. A. i W. A. zawarli z pozwanymi E. S. i D. S. umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zwolnienia się z długu. W § 2 umowy strony oświadczyły, że w dniu 27 listopada 2013r. pozwani udzielili powodom pożyczki w kwocie 5.000 zł, której powodowie nie są w stanie spłacić ani w gotówce ani w innym świadczeniu rzeczowym. Zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego powodowie w celu zwolnienia się z długu w wysokości 5.000 zł wynikającego z umowy pożyczki

przenieśli na rzecz pozwanych prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. K. 5, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 241/1.000 części, zaś pozwani nabycia dokonali do majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską. Jednocześnie, pozwani oświadczyli, że zwalniają powodów z długu w wysokości 5.000 zł.

(dowód: umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zwolnienia się z długu rep. A 6324/2013 k. 5-11)

Pozwani podpisali także oświadczenie, w którym zobowiązali się do wykonania wszelkich czynności mających na celu wykup wierzytelności wpisanych w dziale III. i IV. księgi wieczystej nr (...).

(dowód: oświadczenie pozwanych z podpisami notarialnie poświadczonymi k. 14-15)

Pozwani nie przekazywali nigdy bezpośrednio do rąk powodów żadnych pieniędzy z tytułu umowy pożyczki.

(dowód: przesłuchanie powódki J. A. płyta CD k. 162, przesłuchanie pozwanego D. S. płyta CD k. 162)

P. C. zobowiązał się do przekazania ww. lokalu mieszkalnego w dzierżawę J. A. w terminie do dnia 20 maja 2014r.

(dowód: oświadczenie P. C. z podpisem notarialnie poświadczonym k. 12-13)

Nabywcy lokalu nigdy nie spłacili zadłużenia wobec wierzycieli powodów. Nadal toczy się egzekucja przeciwko powódce.

(dowód: przesłuchanie powódki J. A. płyta CD k. 162)

W dacie podpisania aktu notarialnego powódka pracowała za minimalnym wynagrodzeniem za pracę.

(dowód: przesłuchanie powódki J. A. płyta CD k. 162)

Po podpisaniu aktu notarialnego J. A. z córką S. wyprowadziły się do lokalu mieszkalnego wskazanego przez pośrednika. Pośrednik, jako strona umowy najmu, nie opłacał czynszu najmu i pozostałych opłat, w związku z czym po kilku miesiącach powódka zmuszona była wyprowadzić się z tego lokalu.

(dowód: przesłuchanie powódki J. A. płyta CD k. 162)

W dacie podpisania aktu notarialnego pozwani nie posiadali środków pozwalających na spłatę zadłużenia powodów. Później, również nie pozyskali takich środków np. w drodze zawarcia umowy kredytu. Przed zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości pozwani nie sprawdzali treści księgi wieczystej ani akt postępowania egzekucyjnego, nie znali również wysokości zadłużenia powodów. Pozwani przekazali P. W. kwotę około 65.000 zł. Po podpisaniu aktu notarialnego pozwani zawarli umowę z M. K., który miał zająć się sprawą oddłużenia mieszkania.

(dowód: przesłuchanie pozwanego D. S. płyta CD k. 162, przesłuchanie pozwanej E. S. płyta CD k. 162)

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka S. A. oraz dowodu z przesłuchania powódki J. A. oraz pozwanych D. S. i E. S..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować autentyczność przedstawionych przez strony dokumentów w postaci aktu notarialnego – umowy przeniesienia prawa własności w celu zwolnienia się z długu, zobowiązania pozwanych do wykupu długów powodów etc. Zważyć bowiem należało, że żadna ze stron nie podniosła zarzutów co do autentyczności tych dokumentów, a nadto wszystkie wskazane powyżej dokumenty zostały podpisane i nie noszą żadnych znamion podrobienia czy przerobienia. Dodatkowo, Sąd miał na

uwadze, że żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod wyżej wskazanymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka S. A. oraz powódki J. A. co do okoliczności zawarcia umowy z dnia 6 grudnia 2013r. W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób były szczerze, spójne ze sobą, a także niesprzeczne z innymi zebranymi w niniejszej sprawie dowodowymi. Zeznania te nie budzą również żadnych wątpliwości co do ich wiarygodności w świetle zasad doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania.

W istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach Sąd dał również wiarę zeznaniom pozwanych. Zważyć bowiem należy, iż D. S. i E. S. przyznali, że nigdy nie przekazywali żadnych pieniędzy bezpośrednio do rąk powodów. Ponadto, pozwani zgodnie zeznali, że nie wywiązali się ze zobowiązania dotyczącego spłaty długów zaciągniętych przez powodów. Jak zeznali wszelkie czynności związane z zakupem przedmiotowego mieszkania wykonywała P. W., która podawała się za pośrednika w obrocie nieruchomościami. Zeznania pozwanych w powyższym zakresie korelują z zeznaniami powódki, która również wskazywała na aktywny udział pośredników w podpisaniu spornej umowy.

Kwalifikacja prawna:

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1007), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W świetle podniesionych w pozwie zarzutów podstawową kwestią w niniejszej sprawie pozostawała ocena umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zwolnienia się z długu zawartej przez strony w dniu 6 grudnia 2013r. pod kątem art. 58 kc. Zgodnie z art. 58 § 1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Wedle natomiast art. 58 § 2 kc nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Zważyć należy, iż zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego powodowie w celu zwolnienia się z długu w wysokości 5.000 zł wynikającego z umowy pożyczki z dnia 27 listopada 2013r. przenieśli na rzecz pozwanych prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. K. 5, stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) części. Jednocześnie, pozwani oświadczyli, że zwalniają powodów z długu w wysokości 5.000 zł. Strony nadały przedmiotowej umowie charakter umowy datio in solutum. Jak bowiem wskazuje się w judykaturze porozumieniem przewidzianym w art. 453 kc (datio in solutum) można objąć także świadczenie polegające na przeniesieniu własności nieruchomości przez pożyczkobiorcę w celu zwolnienia się z długu wynikającego z umowy pożyczki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008r., IV CSK 149/08, L.). Podkreślić należy, iż umowa o jakiej mowa w art. 453 kc polega na ustaleniu i spełnieniu nowego (innego) świadczenia niż pierwotnie wynikające z umowy. Nowe świadczenie następuje w celu zwolnienia się strony powodowej z długu wynikającego z pierwotnej umowy. Pierwotna umowa stanowi podstawę przysporzenia (causa solvendi). Wobec podniesionych w pozwie zarzutów kluczowymi kwestiami było ustalenie, czy rzeczywiście pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy pożyczki, a także ocena równowartości świadczeń stron. Ustalenia faktyczne w powyższym zakresie Sąd poczynił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka oraz dowodu z przesłuchania stron. Z zeznań J. A. oraz świadka wynika, że przedmiotowa umowa została zawarta przez powódkę i jej męża w celu zwolnienia się z licznych długów, które – za powodów - miał spłacić nabywca lokalu. W czasie, gdy doszło do zawarcia ww. umowy, przeciwko powodom toczyły się bowiem liczne postępowania egzekucyjne, a wysokość zadłużenia sięgała kwoty około 400.000 zł. W toku egzekucji doszło do zajęcia przez komornika m.in. przedmiotowej nieruchomości. Jak zeznała powódka przed terminem licytacji zgłosiły się do niej osoby podające się za pośredników w obrocie nieruchomościami, które zaoferowały pomoc w sprzedaży mieszkania w zamian za zwolnienie powodów z powyższych długów. Osoby oferowały powodom także

pomoc w wynajęciu i opłaceniu mieszkania po sprzedaży lokalu. Z zeznań powódki wynika, że to właśnie z inicjatywy pośrednika umowa miała przybrać postać umowy przeniesienia prawa własności w zamian za zwolnienie z długu z tytułu pożyczki. Wbrew literalnym zapisom umowy w dniu 27 listopada 2013r. pomiędzy stronami nie została zawarta umowa pożyczki. J. A. zeznała, że powodowie nigdy nie uzyskali od pozwanych świadczenia w kwocie 5.000 zł z tytułu pożyczki. Pozwany D. S. potwierdził te zeznania, wskazując, że nigdy nie przekazał bezpośrednio do rąk powodów żadnych pieniędzy, natomiast przekazał kwotę 65.000 zł pośrednikowi P. W.. Zwrócić należy uwagę, że już poza aktem notarialnym pozwani złożyli wobec powodów oświadczenie, że zobowiązują się do wykonania wszelkich czynności mających na celu wykup wierzytelności wpisanych w dziale III. i IV. księgi wieczystej nr (...). Jest jednak okolicznością bezsporną, że pozwani nie wywiązali się z tego zobowiązania. Nadal bowiem toczy się egzekucja przeciwko powodce, zaś pozwany przyznał, że nigdy nie dysponował środkami umożliwiającymi spłatę długów powodów. Skoro zatem nie było podstawy przysporzenia w postaci pożyczki, należało uznać, że umowa przeniesienia własności nieruchomości pozbawiona jest *causy*, a co za tym idzie jest dotknięta sankcją nieważności (art. 58 § 1 kc).

Jednakże, nawet gdyby uznać, że pomiędzy stronami została zawarta umowa pożyczki, to w stosunku do umowy przeniesienia własności nieruchomości zachodzi podstawa nieważności określona w art. 58 § 2 kc. Podkreślić bowiem należy, iż cechą umów wzajemnych jest ekwiwalentność świadczeń, przy czym zgodnie z przeważającym poglądem prawnym jako decydującą dla oceny ekwiwalentności uznaje się ustanowioną przez strony więź polegającą na zależności świadczenia jednej strony od drugiej – *do ut des*, czyli funkcjonalnym sprzężeniu świadczeń. Naruszenie obiektywnej ekwiwalentności nie uzasadnia uznania umowy za nieważną. W grę natomiast mogą wejść przepisy o wyzysku, a także przepisy umożliwiające ocenę treści czynności prawnej w świetle zasad współzycia społecznego (por. Krzysztof Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające, 2018; E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2017). Jak wskazuje się w judykaturze powodem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego jest stwierdzenie rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń. Przy ustaleniu, czy do niego doszło należy zaś mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na rzeczywistą wartość świadczeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005r., IV CK 162/05, L.). W wyroku z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, Sąd Najwyższy stwierdził, że postanowienia umowy wzajemnej nie mogą naruszać ekwiwalentności świadczeń. Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, „konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność, w celu uzyskania zysku na jego sprzedaży, względnie zachowaniu jego własności za znacznie niższą od rynkowej wartość przejęcia. Taka postawa wierzyciela musiałaby zostać oceniona, jako naganna z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierza do uzyskania nieusprawiedliwionych zysków kosztem dłużnika, który znajduje się w sytuacji ekonomicznej zmuszającej go do korzystania z pozabankowej pożyczki, przy wykorzystaniu zabezpieczenia rzeczowego w postaci zamieszkiwanego przez niego lokalu. Nie ma wprawdzie przeszkód, by podmioty prawa cywilnego w obrocie kredytowym zawierały umowy, będące odpowiedzią na pilne potrzeby jednej z nich, granicą ich akceptacji jest jednak sprzeczność czynności kreującej zabezpieczenie z zasadami współzycia społecznego. (...) prawny nie powinien, bowiem tolerować nadużycia konstrukcji prawa zabezpieczającego (art. 58 § 2 kc). Zabezpieczenie powinno służyć wyłącznie umożliwieniu wierzycielowi zaspokojenia w przypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania, do wysokości przysługującej mu wierzytelności, a nie nieuzasadnionemu przysporzeniu na rzecz wierzyciela”. Podkreślić należy, iż dla oceny, czy zachodzi wypadek, o jakim mowa w art. 58 § 2 kc, obok treści czynności prawnej ważny jest jej skutek, a w szczególności to, czy w wyniku podjęcia czynności powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje wystąpienie stanu sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego jako przesłankę i przyczynę nieważności czynności prawnej należy stosować w sytuacjach wyjątkowych, np. w razie zachowań, które w stosunkach umownych nosiłyby znamiona wyzysku (art. 388 § 1 kc), gdy jedna ze stron wykorzystuje przymusowe położenie, niedoświadczenie drugiej strony (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 lutego 2018r., I ACa 907/17, L.).

Oceniając równowartość (ekwiwalentność) świadczeń stron określonych w umowie z dnia 6 grudnia 2013r. tj. z jednej strony świadczenia polegającego na przeniesieniu prawa własności nieruchomości o wartości około 400.000 zł, a z drugiej strony świadczenia w postaci zwolnienia z „rzekomego” długu w wysokości 5.000 zł, Sąd uznał, że świadczenia

nie były ekwiwalentne w znaczeniu obiektywnym, ani nawet w znaczeniu subiektywnym. Jak wskazano powyżej świadczenia są ekwiwalentne subiektywnie, gdy strona ma przeświadczenie, że świadczenie uzyskane na podstawie umowy jest równe lub więcej warte niż świadczenie spełniane przez nią. Jak wynika z zeznań powódki przystąpiła ona do przedmiotowego aktu notarialnego tylko dlatego, że w zamian za przeniesienie na pozwanych prawa własności lokalu liczyła na zwolnienie jej z długów wynoszących kilkaset tysięcy złotych. Tymczasem, w akcie notarialnym w ogóle nie znalazło się zobowiązanie dotyczące obowiązku pozwanych podjęcia czynności zmierzających do uwolnienia powodów z odpowiedzialności względem wierzycieli. Co prawda, pozwani podpisali oddzielne zobowiązanie, jednak jak już wskazano powyżej, po podpisaniu aktu notarialnego nie wykonali go. Mało tego, jak wynika z zeznań pozwanych, zarówno w chwili podpisania aktu notarialnego, jak również później pozwani nie posiadali środków finansowych umożliwiających spłatę długów w kwocie około 400.000 zł. Pozwani nie wykazali przy tym, aby mieli wówczas zdolność kredytową pozwalającą im na zaciągnięcie zobowiązania na tak znaczną kwotę. Wątpliwe jest, by mogliby uzyskać kredyt, którego zabezpieczeniem mogłaby być hipoteka ustanowiona na spornej nieruchomości, gdyż przedmiotowa nieruchomość została zajęta w toku postępowania egzekucyjnego. Nie ulega również wątpliwości, że świadczenia stron nie były ekwiwalentne w znaczeniu obiektywnym. Rzekome zadłużenie powodów wobec pozwanych (5.000 zł) stanowiło bowiem niewielki procent wartości nieruchomości w dacie zawarcia umowy. Wskutek zawarcia przedmiotowej umowy powodowie utracili prawo własności nieruchomości, lecz pozostali dalej ze znacznym zadłużeniem, za spłatę którego są osobiście odpowiedzialni. W majątku powodów zmniejszyły się aktywa, natomiast pasywa pozostały bez zmian, gdyż powodowie nie otrzymali pożyczki w kwocie 5.000 zł, a stosunek prawny – na podstawie którego uzyskali prawo do zamieszkiwania w innym lokalu – po kilku miesiącach uległ rozwiązaniu. Porównanie świadczeń obu stron umowy prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż w przedmiotowej sprawie zachodzi rażący brak ekwiwalentności, co z kolei w sposób oczywisty pozwala uznać stosunek prawny za niesprawiedliwy i niemożliwy do zaakceptowania w świetle zasad współżycia społecznego, a w szczególności zasady uczciwości. W związku z powyższym uznać należało, że umowa z dnia 6 grudnia 2013r. jest nieważna wobec sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 kc). Strona pozwana bezzasadnie powoływała się na zasadę swobody umów wyrażoną w przepisie art. 353¹ kc. Podkreślić bowiem należy, iż zasada swobody umów nie ma charakteru absolutnego. Zgodnie z art. 353¹ kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Powyższy przepis wprost zatem wskazuje zasady współżycia społecznego jako granicę zasady swobody umów.

Wobec stwierdzenia nieważności umowy nie było potrzeby badania drugiej z podstaw nieważności opartej na wyzysku (art. 388 kc). Jak bowiem wskazuje się w judykaturze wyzysk ma miejsce w sytuacji, gdy dany kontrakt w sytuacji gdyby nie był zawierany z uwagi na przymusową sytuację lub niedoleństwo, byłby kontraktem ważnym. Jeżeli do tego dochodzi element w postaci sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, umowa jest nieważna z mocy samego prawa i nie zachodzi konieczność konstytutywnego jej rozwiązywania czy modyfikowania, nawet w sytuacji zaistnienia wszystkich przesłanek wyzysku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 lipca 2015r., I ACa 114/15, L.). Jedynie na marginesie należy zasygnalizować, że w świetle zebranego materiału dowodowego, uznać należało, że zaistniały wszystkie przesłanki określone w art. 388 kc. Nie ulega bowiem wątpliwości, że powodowie znajdowali się w przymusowym położeniu w rozumieniu art. 388 kc, gdyż przeciwko nim toczyły się liczne postępowania egzekucyjne, a sporny lokal został zajęty przez komornika i miał wkrótce zostać sprzedany w licytacji. Nadto, jak wynika z zeznań pozwanej, w kancelarii notarialnej przed podpisaniem aktu notarialnego, pozwani pozyskali wiedzę o wysokości zadłużenia powodów. Wobec poczynionych powyżej rozważań nie budzi także wątpliwości, że wartość świadczenia pozwanych w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 347 kpc w zw. z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 58 § 1 i 2 kc Sąd utrzymał wyrok zaoczny z dnia 14 listopada 2017r. w całości.

Koszty procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy obciążył nimi w całości pozwanych, przegrywających niniejszy spór.